

# Résidence Étudiant – NEXITY STUDEA – VALENCIENNES Revente LMNP ancien



*INVESTISSEZ en revente LMNP, LMNP ancien d'occasion en résidence Affaire pour une meilleure rentabilité et des loyers défiscalisés par bail commercial.*

## SYNTHESE :

Vente Appartement T2 de 32m<sup>2</sup> en fiscalité **LMNP OCCASION**, dans la résidence Studea Mont Houy à VALENCIENNES (59300).

- Studea Mont Houy
- Appartement T2
- VALENCIENNES (59300)
- Résidence Étudiant
- NEXITY STUDEA

- Prix : 79 968 €
- Dont mobilier : 500 €
- Loyer annuel HT : 5 463 €
- Rentabilité brute : 6.83 %
- Rentabilité nette : 5.66 %

- Taxe foncière : 540€
- Taxe ordures ménagères : 103 €
- Charges de copropriété annuelles : 292 €

## LOCALISATION :

VALENCIENNES est une ville de 43 000 habitants, jeune et dynamique, résolument tournée vers l'avenir, et disposant d'un

Création et Développement de Patrimoine - SAS au capital de 5 000 € 1118 Boulevard du Grand Parc - 14200 HEROUVILLE SAINT CLAIR TEL : 02 50 50 30 40 - Service revente : 02 31 39 55 81 RCS CAEN 501 456 057 Carte professionnelle N°CPI14012017000023008 délivrée par la CCI de CAEN Assurance responsabilité civile professionnelle MMA IARD 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 Absence de garantie financière : CDP a choisi de ne recevoir aucun fonds de sa clientèle en dehors de ses honoraires Membre de l'Association Nationale des Conseillers Financiers - ANACOFI Expert immobilier en valeurs locatives et vénales dûment formé à l'ESSEC.

centre universitaire de plus de 13 000 étudiants permettant une diversité importante de cursus à finalité professionnelle de Bac+1 à Bac+8. Au centre universitaire s'ajoute un pôle technologique internationalement reconnu (Supinfocom, Supinfogame, ISD, ENSIAME...). Les Ecoles de Valenciennes sont reconnues comme site d'innovation dans le domaine de l'image, du multimédia, des systèmes d'informations et de l'ingénierie numérique.

Viennent s'ajouter les centres de recherches, les laboratoires axés sur les pôles de compétences transports terrestres et numérique.

VALENCIENNES est à 50 km de Lille, 200 km de [Paris](#) et 100 km de Bruxelles.

#### LA RESIDENCE :

La résidence Studéa Mont Houy est composée de 126 appartements meublés et équipés, et est située à proximité du centre-ville, dans un environnement agréable et verdoyant, à proximité du centre commercial et des transports en commun (tramway).

Elle est à 12 min à pied de l'ETSPI, de l'institut du design, de l'IUFM et de Sup Info Game ; et à 15 min à pied de l'Université de Valenciennes - campus « Mont Houy ».

Les services de la résidence : ALS, intendant, laverie, parking, linge de maison, service de ménage, petit déjeuner, interphone, local deux roues, salle de réunion...

#### LA GESTION :

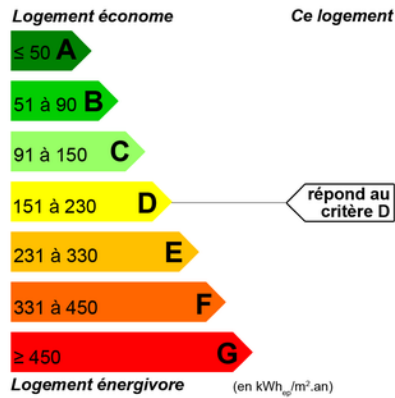
La marque Studea est l'enseigne phare du gestionnaire de résidences services étudiant Nexity Studea. Créée en 1987, la société a su se faire un nom dans le secteur de la gestion de résidences services LMNP. La marque est aujourd'hui présente dans 58 villes françaises et en Suisse et dispose au total de 140 résidences étudiantes, soit 18 000 logements.

Dans l'objectif d'élargir ses horizons et de développer son activité, l'entreprise a conclu en 2007 l'acquisition de plusieurs résidences étudiantes de l'enseigne Lamy Résidence. Puis en 2012, ce sera l'acquisition en totalité du parc immobilier d'Icade. Les 60 résidences de la marque Icade ont permis à la marque Studea de s'imposer comme premier gestionnaire de résidences services pour étudiant dans toute la France.

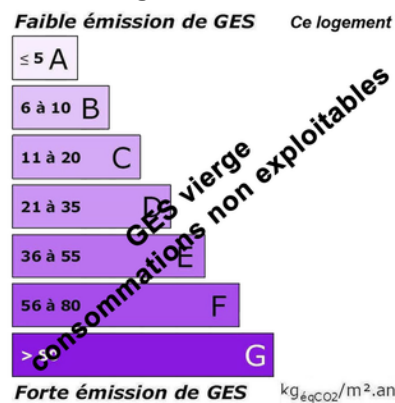
#### PRÉCISIONS SUR LE BIEN :

- Type de résidence :
  - Résidence Étudiant
  - Année de construction : 2007
  - Equipements : Aucun équipement
  - [Site internet de la résidence](#)
  
- Type de fiscalité :
  - [Revente LMNP](#)
  - LMNP Ancien
  - LMNP Occasion
  - LMP
  - LMNP
  
- Caractéristiques :
  - Surface habitable : 32m<sup>2</sup>
  - Etage : 3
  - Nombre de pièce(s) : 1

- Nombre de WC : 1
- Nombre de salle d'eau : 1
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) :



- Emission de gaz à effet de serre (GES) :



- Conditions locatives :
  - Location par : **bail commercial**
  - Durée de bail : 9 ans
  - Échéance du bail : Tacite prolongation (31/8/2018)
  - A la charge du gestionnaire : Aucune charge.
  - A la charge du propriétaire : les gros travaux des articles 605 et 606, les mises aux normes, la taxe foncière, la taxe d'ordure ménagère, l'entretien courant, le renouvellement du mobilier, les charges de copropriété non récupérables, les charges de copropriété récupérables, l'assurance des parties privatives et d'exploitation.
- Information TVA :
  - Ce bien est obligatoirement soumis au régime réel de TVA article 261 D 4° a) du Code général des impôts pour une durée restant à courir de 7 année(s) sur le total de 20 obligatoires.

- En cas de sortie du régime de TVA avant cette date, la TVA initialement récupérée serait à rembourser au prorata.